

शासकीय अनिवासी व निवासी इमारती
देखभाल व दुरुस्तीच्या जुन्या प्रमाणकांचा
आढावा घेणे व नविन प्रमाणके ठरविणेसाठी
अभ्यासगटाची स्थापना करणे.

महाराष्ट्र शासन
सार्वजनिक बांधकाम विभाग
शासन निर्णय क्र.बीडीजी २०१५/प्र.क्र.१८९/इमा.३
मंत्रालय, मुंबई - ४०००३२.
दिनांक - ३०/११/२०१५

संदर्भ- १) मुख्य अभियंता, सा.बां.प्रादेशिक विभाग, मुंबई यांचे पत्र क्र.मुअ(मुं)/५८९२ दि.१९.११.२०१५
२) मुख्य अभियंता, सा.बां.प्रादेशिक विभाग, मुंबई यांचे पत्र क्र.मुअ(मुं)/५९४१ दि.२०.११.२०१५

प्रस्तावना-

शासनाच्या विविध विभागांच्या अनिवासी व निवासी इमारतींचे बांधकाम व देखभाल दुरुस्ती सार्वजनिक बांधकाम विभागामार्फत करण्यात येते. इमारतींच्या देखभाल-दुरुस्तीकरिता सन १९९१ मध्ये Instructions for Maintenance of Buildings साठी पुस्तिका प्रकाशित करण्यात आलेली आहे. सदर पुस्तिकेतील सुचनांप्रमाणे व तसेच शासनाने वेळोवेळी निर्गमित केलेल्या शासन निर्णय/परिपत्रकातील सुचनांप्रमाणे शासकीय इमारतींची देखभाल व दुरुस्ती करण्यात येते.

२. सद्यस्थितीत इमारतींच्या बांधकामासाठी व दुरुस्तीसाठी ब-याचशा बाबी आधुनिक तंत्रज्ञानावर आधारित नव्याने बाजारात आलेल्या आहेत. जुन्या बाबीतील बरेचसे साहित्य बाजारात ब-याचवेळा उपलब्ध होत नाही व देखभाल दुरुस्तीमध्ये अडचणी निर्माण होतात.

३. तसेच मुंबई व कोकणामध्ये सरासरी वार्षिक पर्जन्यमान हे २५०० ते ३००० मीमी. इतके आहे व खारे हवामान याचा दुष्परिणाम इमारतींच्या बांधकामावर दिसून येतो. तसेच मुंबई व मुंबई उपनगरांमध्ये अंदाजे ३० लक्ष चौ.मी.क्षेत्राच्या इमारती देखभाल व दुरुस्तीसाठी आहेत. मुंबई येथे महत्त्वाच्या/अतिमहत्त्वाच्या शासकीय इमारती आहेत. यामध्ये प्रामुख्याने विधानभवन, मंत्रालय, न्यायालयीन इमारती, रुग्णालयीन इमारती, आमदार निवास, प्रशासकीय कार्यालये, इतर कार्यालये, निवासस्थाने यांचा प्रामुख्याने समावेश आहे. यातील बहुसंख्य इमारती ४० वर्षांपेक्षा जास्त आयुर्मान असलेल्या आहेत व त्यांचे बांधकाम तत्कालीन पद्धत/मानकानुसार करण्यात आले आहे. मुंबई येथील महत्त्वाच्या/अतिमहत्त्वाच्या उच्चपदस्थांच्या कार्यालयांची व निवासस्थानांच्या दुरुस्ती व नुतनीकरणासाठी उच्च प्रतीच्या साहित्याची मागणी करण्यात येते. याबाबत देखभाल दुरुस्ती/नुतनीकरणासाठी मंजुरी व निधी मिळणेसाठी अडचणी येतात. तसेच नागपूर येथे अधिवेशनासाठी पुर्वतयारी करणे, प्रादेशिक व जिल्हा मुख्यालया उच्चपदस्थांच्या मागणीच्या अनुषंगाने कामे करणे याबाबतही वेगळा विचार करणे आवश्यक झाले आहे.

४. माहे फेब्रुवारी २०१५ मध्ये महालेखापरीक्षकांनी राज्यातील १२ विभाग व ६ मंडळ कार्यालयांची तपासणी करून इमारतींच्या देखभाल व दुरुस्ती कामांच्या अनुषंगाने १९९१ मधील देखभाल दुरुस्तीच्या पुस्तिकेचा संदर्भ देऊन, दुरुस्तीच्या कामाची वित्तीय प्रमाणके दर पाच वर्षांनी सुधारीत करणे आवश्यक आहे. देखभाल व दुरुस्तीची आर्थिक प्रमाणके त्यानंतर नोव्हेंबर २००५ च्या शासन

निर्णयामध्ये सुधारित करण्यात आली आहे. तथापि, दुरुस्तीच्या कामाची वारंवारिता आणि घटक/बाबी याबाबत नवीन बांधकाम तंत्रज्ञानाप्रमाणे यामध्ये सुधारणा सुचविण्यात आलेली नाही. तसेच देखभाल व दुरुस्तीची प्रमाणके सुधारणेबाबत नोव्हेंबर २००५ च्या शासन निर्णयामध्ये कोणतेही सुत्र विहीत करण्यात आले नाही, अशा आशयाचे आक्षेप नोंदविले आहेत.

५. इमारतीच्या देखभाल दुरुस्तीसाठी जसे की, किरकोळ दुरुस्ती, विशेष दुरुस्ती, विविक्षित दुरुस्ती इत्यादी जुन्या बाबींचा आढावा घेऊन ज्या बाबींचे साहित्य बाजारात उपलब्ध होत नाहीत त्या बाबी वगळणे व तसेच आधुनिक तंत्रज्ञानावर आधारित नव्याने बाजारात आलेल्या बाबींचा अभ्यास करून इमारती देखभाल व दुरुस्तीसाठी सुधारीत प्रमाणके ठरविणेसाठी अभ्यासगटाची स्थापना करण्याची बाब शासनाच्या विचाराधीन होती. या संदर्भात शासन आता खालीलप्रमाणे निर्णय घेत आहे.

शासन निर्णय-

वरील बाबींना अनुसरून श्री. एस. एस. मोमीन, सेवानिवृत्त सचिव (बांधकामे), सा.बां.विभाग, महाराष्ट्र शासन यांच्या अध्यक्षतेखाली अभ्यास गटाची नियुक्ती करण्याचा निर्णय घेण्यात येत आहे. या अभ्यास गटाची सर्वसाधारण रचना खालीलप्रमाणे राहिल.

अभ्यासगटाची रचना-

१	श्री. एस. एस. मोमीन	सेवानिवृत्त सचिव (बांधकामे), सा.बां.विभाग, महाराष्ट्र शासन. ६०४, ईसरानी टॉवर, लेन ५, सेक्टर-१५, सी.बी.डी. बेलापूर, नवी मुंबई-४००६१४.	अध्यक्ष
२	श्री. उल्हास देबडवार	मुख्य अभियंता, सा.बां.प्रादेशिक विभाग, मुंबई	सदस्य
३	श्री. संदीप पाटील	मुख्य अभियंता (विद्युत), विद्युत सा.बां. विभाग, मुंबई	सदस्य
४	श्री. नंदन बावकर	मुख्य वास्तुशास्त्रज्ञ, महाराष्ट्र राज्य, मुंबई	सदस्य
५	श्री. एस.एस.साळुंखे	अधीक्षक अभियंता, दक्षता व गुणनियंत्रण मंडळ, पुणे	सदस्य
६	श्री. प्रकाश इंगोले	उप सचिव (इमारती), सार्वजनिक बांधकाम विभाग, मंत्रालय, मुंबई	सदस्य
७	श्री. अतुल चव्हाण	अधीक्षक अभियंता, सा.बां.मंडळ, मुंबई	सदस्य
८	श्री. हिमांशु श्रीमाळ	अधीक्षक अभियंता, दक्षता व गुणनियंत्रण मंडळ, कोकण भवन, नवी मुंबई	सदस्य सचिव

अभ्यास गटाची कार्यक्षमता -

खाली नमुद केलेल्या मुद्यांबाबत अभ्यास करून सदर अभ्यासगटाने तीन महिन्यांच्या कालावधीत त्यांचा अहवाल शासनास त्यांच्या शिफारशींसह सादर करावा.

- १) सार्वजनिक बांधकाम विभागामार्फत करण्यात येणा-या शासकीय अनिवासी व निवासी इमारतीच्या किरकोळ दुरुस्ती, विशेष दुरुस्ती, विविक्षित दुरुस्ती या बाबींच्या जुन्या विनिर्देशांचा आढावा घेऊन ज्या बाबींसाठीचे साहित्य प्रत्यक्षात उपलब्ध होत नाहीत, त्या बाबी वगळणे.

आधुनिक तंत्रज्ञानावर आधारित नव्याने उपलब्ध झालेल्या बाबींचा विनिर्देशांत समावेश करून सुधारीत विनिर्देश ठरविणे. हे करताना Modern Amenities, Highrise buildings, Heritage structures, statues, playgrounds, VVIP residences वगैरे यांचा विचार करणे.

तसेच इमारतींचे स्थान (तालुका पातळी, जिल्हा पातळी, राज्य पातळी), महत्त्व, दर्जा (हेरिटेज इ.) याबाबत विचारात घेऊन परिरक्षण व दुरुस्ती मध्ये टप्पे/विगतवारी ठरविणे.

- २) देखभाल व दुरुस्तीच्या बाबींमध्ये एकसुत्रता आणण्यासाठी सर्वकष आढावा घेऊन प्रचलित विनिर्देशात सुधारणा व दुरुस्तीच्या नवीन बाबी सुचविणे.

आवश्यक वाटल्यास खाजगी/निमशासकीय इमारतींचा अभ्यास करणे किंवा या विषयातील प्रतिथयश तज्ञ व्यक्तींची मदत/अभिप्राय घेणे.

बदलत्या परिस्थितीत शासकीय कार्यालयीन/अनिवासी इमारती तसेच परिसर यांचे गृह व्यवस्थापन (House Keeping) साठी धोरण ठरविणे व त्यांची प्रमाणके निश्चित करणे.

- ३) विद्युत व स्थापत्यविषयक इत्यादी दुरुस्तीच्या बाबींसाठी आर्थिक प्रमाणके ठरविणे.
- ४) विद्युत व स्थापत्यविषयक दुरुस्तीच्या बाबींच्या वारंवारितेचा आढावा घेऊन त्यात योग्य ते बदल सुचविणे. (वारंवारितेत बदल सुचविताना भौगोलिक परिस्थितीचा विचार करण्यात यावा.)
- ५) महालेखापाल, नागपूर यांच्या Exit Conference मधील उपस्थित मुद्द्यांच्या अनुषंगाने आवश्यक सुधारणा (Reforms) सुचविणे.
- ६) देखभाल व दुरुस्ती अंतर्गत प्राप्त होणाऱ्या निधीतून लहान मुळ स्वरूपाची (MOW) बांधकामे जसे कुंपण भित, प्रसाधन गृहाचे बांधकाम इ. घेणे शक्य आहे किंवा कसे व त्याकरीता किती टक्के निधी राखून ठेवणे आवश्यक आहे. याबाबत अभ्यास करणे व शिफारस करणे.
- ७) देखभाल व दुरुस्तीच्या कामात वारंवार प्राप्त होणाऱ्या तक्रारींचे निराकरण करणेसाठी ऑनलाईन पद्धत विकसित करणे.
- ८) अधिक महत्त्वाची कामे प्राथम्याने होणे व कमी महत्त्वाची कामे शेवटी होणे यादृष्टीने कामांचे मॉनिटरिंग आणि कंट्रोल याबाबत उपाययोजना सुचविणे. दुरुस्ती कामाचा प्राधान्यक्रम ठरविण्याच्या दृष्टीने उपाययोजना सुचविणे.
- ९) निवासस्थानाचा ताबा घेताना संबंधित रहिवाश्यांनी मागणी केलेली कामे CR/SLR/SDR या तिन्ही प्रवर्गातील असु शकतात. याबाबत एकाच स्तरावर निर्णय घेऊन जॉब नंबर देण्याबाबत उपाययोजना सुचविणे.
- १०) कमी कालावधीत नादुरुस्त होणाऱ्या बांधकाम साहित्याऐवजी दीर्घकाळ टिकणारे/कमी देखभाल दुरुस्ती लागणाऱ्या बांधकाम साहित्याच्या वापराबाबतचे पर्याय सुचविणे.
- ११) काही इमारतींचा वापर मर्यादित स्वरूपाचा असतो तर काही इमारतीमध्ये मोठ्या प्रमाणात अभ्यागतांची वर्दळ असते. त्यामुळे या इमारतींची विशेष करून त्यामधील प्रसाधन गृहांची तसेच फ्लोअरिंगची मोठ्या प्रमाणात क्षति होवून जास्त प्रमाणात व वारंवार दुरुस्ती करावी लागते. त्यासाठी विशिष्ट प्रमाणके, वारंवारिता निश्चित करणे.
- १२) ज्या भागामध्ये पर्जन्यमान मोठ्या प्रमाणावर आहेत अशा भागातील इमारतींमध्ये पाण्याची गळती व प्लास्टरची क्षती जास्त प्रमाणात होते. त्यासाठी नियमित देखभाल दुरुस्तीच्या सर्वसाधारण

मापदंडाचे तुलनेत वाढीव मापदंड आवश्यक आहेत किंवा त्यात बदल गरजेचा आहे, याबाबत तौलनिक अभ्यास करून सुधारीत मापदंड सुचविणे.

- १३) विविध शासकीय इमारतींचे स्ट्रक्चरल ऑडीट तसेच फायर ऑडीट करण्यासाठी कार्यप्रणाली व आर्थिक निकष ठरविणे.
- १४) इमारतींची परिरक्षण व दुरुस्ती करणेकरिता वार्षिक देखभाल दुरुस्तीसाठी (AMC) निश्चित करणे आणि त्यासाठी प्रारूप निविदा करारनाम्याच्या अटी निश्चित करणे.
- १५) मा. मुख्यमंत्री, मा.मंत्री, मा.राज्यमंत्री यांचे निवासस्थानात पुरवावयाची साधनसामुग्री जसे फर्निचर, पडदे याबाबतची मानके व त्यावरील खर्चाची मर्यादा आणि वारंवारिता निश्चित करणे. तसेच अशा महत्त्वाच्या व्यक्तींच्या निवासस्थानावरील देखभाल व दुरुस्तीचे कार्यक्रमास मंजूरी प्रदान करणेचे प्रचलित मार्गदर्शक तत्वांचा अभ्यास करून त्यात सुधारणा प्रस्तावित करणे.
- १६) महानगरपालिका क्षेत्रातील तसेच आदिवासी व दुर्गम भागातील कामांसाठी तसेच जेल किंवा विविक्षित परिसरात जिल्हा दरसूचीमध्ये वाढीव दर प्रमाणित केलेले असतात. त्यामुळे दरसूचीत नमुद केलेल्या अशा विविक्षित कार्यक्षेत्रातील इमारतींच्या देखभाल व दुरुस्तीकरिता देखील सदर टक्केवारी लागू पडते. तथापि, अशा क्षेत्रांकरिता सदर वाढीव दरांचे प्रमाण योग्य आहे किंवा कसे याबाबत अभ्यास करून सुधारित मापदंड निश्चित करणे.

अभ्यासगटाच्या अध्यक्षांना प्रत्येक बैठकीच्या वेळी रु.५०००/- मानधन देण्यात येईल. या व्यतिरीक्त त्यांना येण्या-जाण्यासाठी वेळोवेळी वाहन उपलब्ध करून देण्यात येईल. या दोन्ही बाबींची जबाबदारी कार्यकारी अभियंता, इलाखा शहर विभाग, मुंबई यांची राहिल.

सदर शासन निर्णय महाराष्ट्र शासनाच्या www.maharashtra.gov.in या संकेतस्थळावर उपलब्ध करण्यात आला असून त्याचा संकेतांक २०१५१२१४१७०५०७४९१८ असा आहे. हा आदेश डिजीटल स्वाक्षरीने साक्षांकित करून काढण्यात येत आहे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावांने,

(भा. दि. नेमाडे)

कार्यासन अधिकारी, महाराष्ट्र शासन

प्रत,

- १) सचिव (रस्ते)/सचिव (बांधकामे), सार्वजनिक बांधकाम विभाग यांचे स्वीय सहायक.
- २) श्री. एस. एस. मोमीन, अध्यक्ष, अभ्यास गट, ६०४, ईसरानी टॉवर, लेन ५, सेक्टर-१५, सी.बी.डी. बेलापूर, नवी मुंबई-४००६१४.
- ३) श्री.उल्हास देबडवार, मुख्य अभियंता, सा.बां.प्रादेशिक विभाग, मुंबई.
- ४) श्री. संदीप पाटील, मुख्य अभियंता (विद्युत), विद्युत सा.बां. विभाग, मुंबई.
- ५) श्री. नंदन बावकर, मुख्य वास्तुशास्त्रज्ञ, महाराष्ट्र राज्य, मुंबई.
- ६) श्री.हिमांशु श्रीमाळ, अधीक्षक अभियंता, दक्षता व गुणनियंत्रण मंडळ, कोकण भवन, नवी मुंबई.
- ७) श्री.एस.एस.साळुंखे, अधीक्षक अभियंता, दक्षता व गुणनियंत्रण मंडळ, पुणे.

- ८) श्री. प्रकाश इंगोले उप सचिव (इमारती), सार्वजनिक बांधकाम विभाग, मंत्रालय, मुंबई.
- ९) सर्व मुख्य अभियंते, सा.बां.विभाग.
- १०) मुख्य अभियंता (विद्युत), सा.बां.विभाग, मुंबई.
- ११) सर्व अधीक्षक अभियंता, सार्वजनिक बांधकाम मंडळ.
- १२) अधीक्षक अभियंता (विद्युत), विद्युत (सा.बां.) मंडळ, मुंबई.
- १३) सर्व कार्यकारी अभियंते, सा.बां.विभाग.
- १४) सर्व कार्यासन अधिकारी, सा.बां.विभाग, मंत्रालय.
- १५) कार्यासन अधिकारी इमा.३ (निवडनस्ती).